

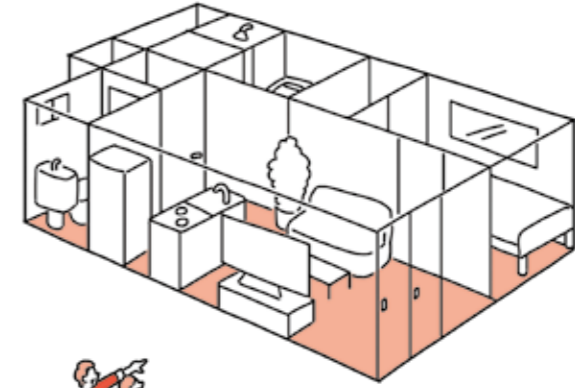


J.P. RETURNS

Joint Property Returns

CONTENTS

- ▶ 01 会社概要
- ▶ 02 不動産投資とは
- ▶ 03 未公開物件ラインナップ
- ▶ 04 管理体制
- ▶ 05 管理プラン
- ▶ 06 お客様からの声
- ▶ 07 サービスの流れ マンションオーナーになるまで～なってからも



01

会社概要



J.P. RETURNS
Joint Property Returns

会社概要

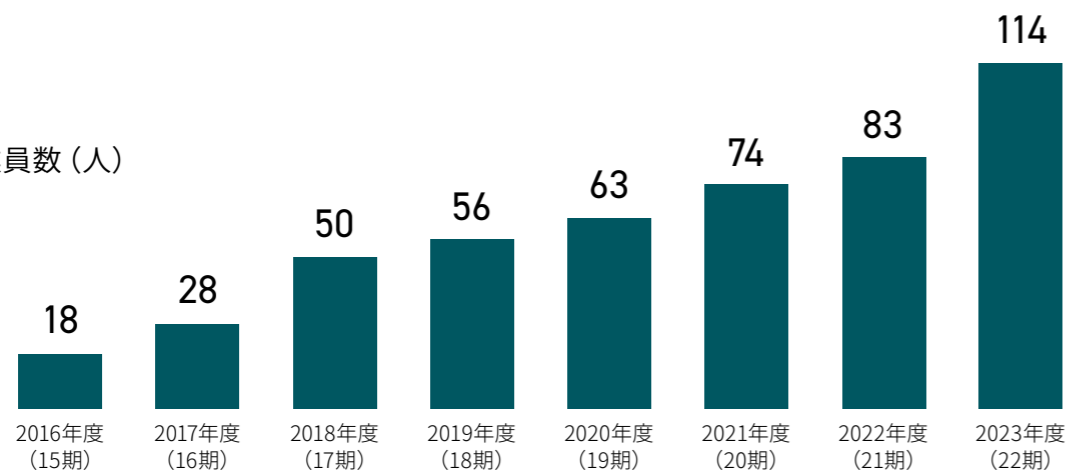
J.P.RETURNS 株式会社



J.P.RETURNS
Joint Property Returns

設立	平成 14 年 11 月
資本金	9,000 万円
年商	248 億円
代表者	江馬 由将
免許登録	宅地建物取引業 国土交通大臣(1) 第 10826 号 賃貸住宅管理業者 国土交通大臣(02) 第 000889 号
加盟団体	公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会 公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 財団法人住宅保障機構

従業員数 (人)



【本社】〒100-6906 東京都千代田区丸の内 2-6-1 丸の内パークビルディング 6階

〈丸の内パークビルディング 入居テナント企業〉

三菱商事／新日本製鉄／アドバンスクリエイト／新日鉄エンジニア
三菱商事マシナリ／東京金融取引所／森・濱田松本法律事務所 etc

アクセス

丸の内本社

東京都千代田区丸の内2-6-1
丸の内パークビルディング 6階



- JR「東京」駅 丸の内南口より徒歩5分
- JR「有楽町」駅 国際フォーラム口より徒歩5分
- 東京メトロ丸の内線「東京」駅 地下道直結 徒歩3分
- 東京メトロ千代田線「二重橋前」駅 3番出口より徒歩3分

京橋支社

東京都中央区京橋1-13-1
WORK VILLA KYOBASHI 5階



- 都営浅草線「宝町駅」より徒歩2分
- 東京メトロ銀座線「京橋駅」より徒歩4分
- JR各線・東京メトロ丸の内線「東京駅」より徒歩8分
- 東京メトロ日比谷線「八丁堀駅」より徒歩8分

大阪支店

大阪市北区梅田1-1-3
大阪駅前第3ビル 15階



- JR「大阪」駅 中央口より徒歩8分
- JR「北新地」駅 東改札口より徒歩3分
- 大阪メトロ四つ橋線「西梅田」駅 徒歩8分
- 大阪メトロ谷町線「東梅田」駅 徒歩5分
- 阪神「大阪梅田」駅 徒歩7分
- 阪急「大阪梅田」駅 中央出口より徒歩8分

02

不動産投資とは



J.P. RETURNS
Joint Property Returns

不動産投資の4つのメリット

Point 1

居住者の賃料で
資産形成ができる!



マンション投資の最大の魅力は、入居者が支払う賃料収入をローンの返済に充てることができる点です。わずかな資金でも、安定的に資産形成ができます。

Point 2

将来的に安定
収入を得られる!



これからの社会は、年金問題など不安要因が散見しています。そうした将来に備えられるのが、マンション投資です。少ない自己資金で資産形成をスタートでき、ローン完済後は安定した家賃収入を得ることができます。

Point 3

生命保険効果を
得られる!



マンション投資は、生命保険と同じ効果を得ることができます。ローン借入時に団体信用生命保険へ加入することで、万が一ご自身に何かあった場合でも、保険会社がローンの残債を完済してくれるので、ご家族に資産を残すことができます。

Point 4

節税に
役立てられる!

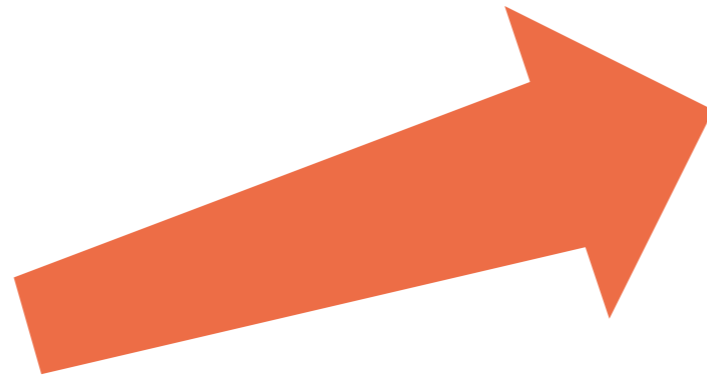


マンション投資は所得税は住民税の節税にも役立ちます。投資で発生した減価償却費・ローン金利・固定資産税などは、必要経費として認められるので、マンション投資の計上赤字を会社員の給与所得と合算して申告することができます。

レバレッジ効果

頭金10万でフルローンで物件を購入することができます。
少ない自己資金でレバレッジをかけながら資産形成が可能です。

頭金10万円で
始められて

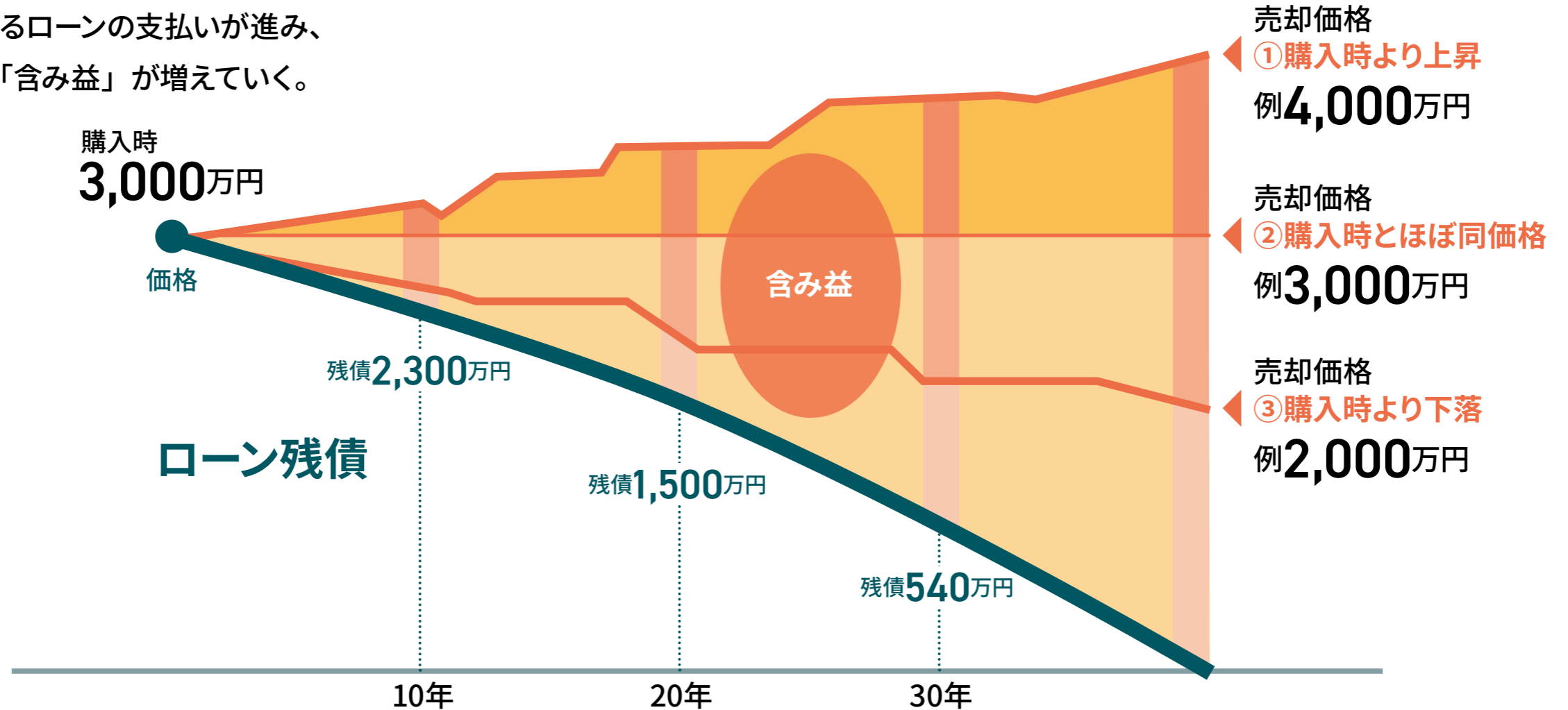


大きな資産に



資産形成になる

マンション投資の利益のポイントは「含み益」
家賃収入によるローンの支払いが進み、
時間とともに「含み益」が増えていく。



年金対策 ～個人年金になる～

公的年金の受給開始年齢が65歳以上に引き上げられ、受給額も実質目減り時代に突入致しました。

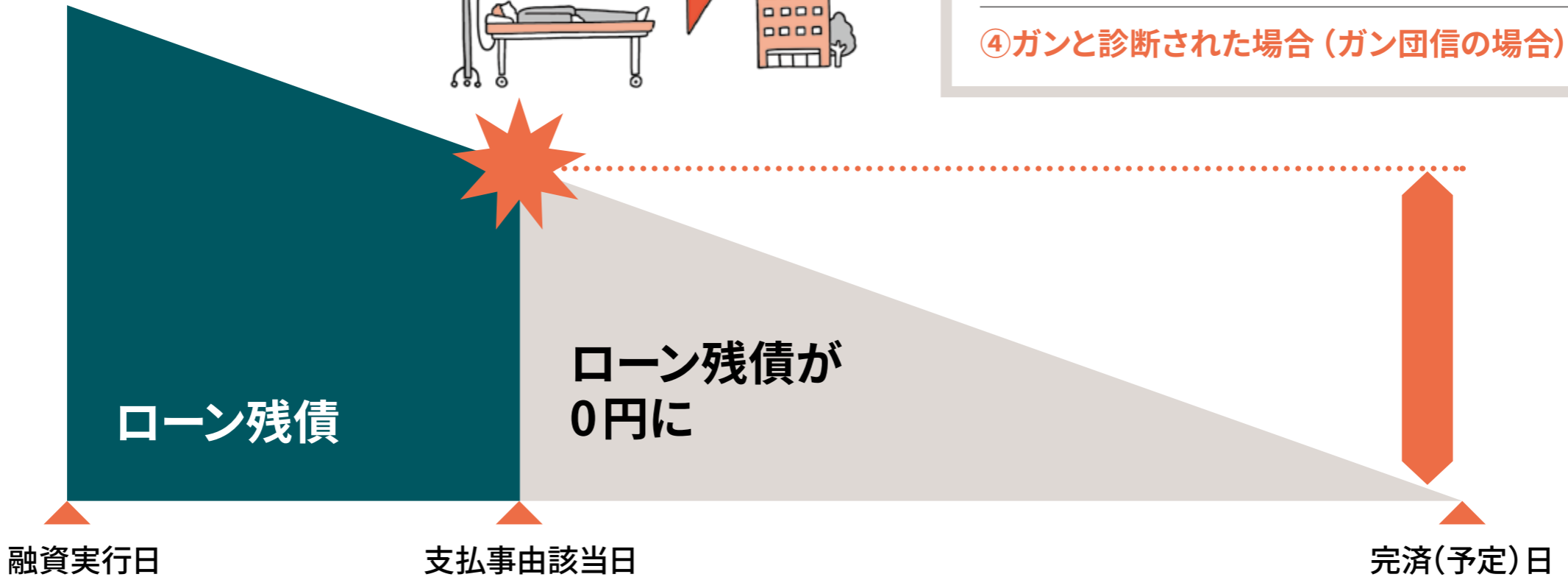
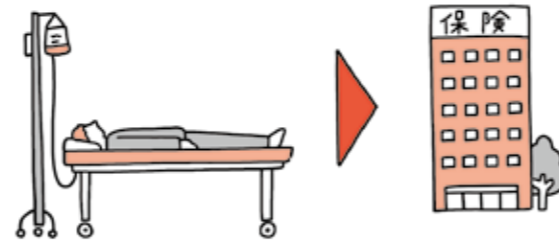
今後さらに受給額の減少、受取開始年齢が先送りされるのは間違いないでしょう。このように公的年金を頼りにできない今、ゆとりあるセカンドライフを実現するために、家賃収入が個人年金となるマンション経営がますます注目されているのです。

ローン返済中も家賃収入を充当して負担もごく軽く、完済後は家賃収入がそのまま個人年金となります。



生命保険効果について

ローン借入時に団体信用生命保険へ加入することで、
万が一ご自身に何かあった場合でも、
保険会社がローンの残債を完済してくれるので、
ご家族に資産を残すことができます。



保険の対象となる例

- ①死亡した場合
- ②所定の高度障害状態となった場合
- ③余命6ヶ月以内と診断された場合
- ④ガンと診断された場合(ガン団信の場合)

節税効果について

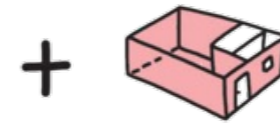
通常の会社員



所得税・住民税などの税が、
給与所得全体から引かれる



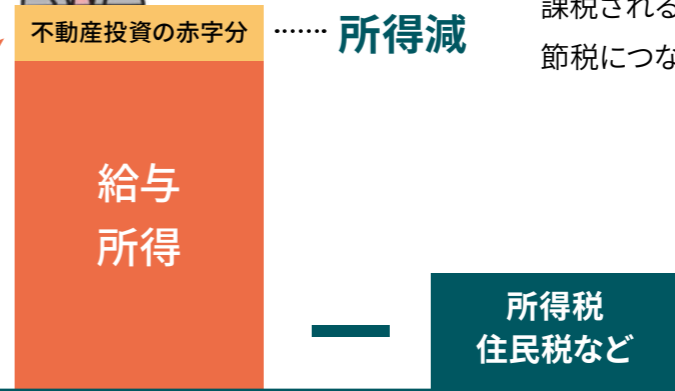
不動産投資をしている会社員



不動産投資の赤字分

…… 所得減

不動産投資の損益が赤字なら
税金は総合課税のため
課税される所得が減少し、
節税につながります。



不動産投資を始めてしばらくの間、帳簿上では損益が赤字になる。

つまり、収支の金額よりも、大きな金額を節税することが可能！

実際の収支



帳簿上の損益



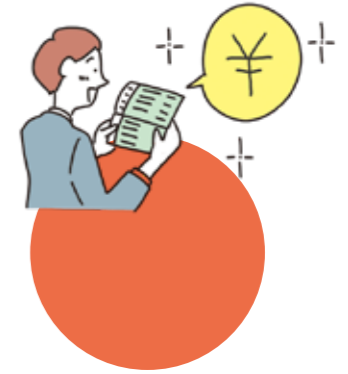
所得税における税率・控除額一覧

課税される所得金額	税率	控除額
195万円以下	5%	0円
195万円を超え 330万円以下	10%	97,500円
330万円を超え 695万円以下	20%	42万 7,500円
695万円を超え 900万円以下	23%	63万 6,000円
900万円を超え 1,800万円以下	33%	153万 6,000円
1,800万円を超え 4,000万円以下	40%	279万 6,000円
4,000万円超	45%	479万 6,000円

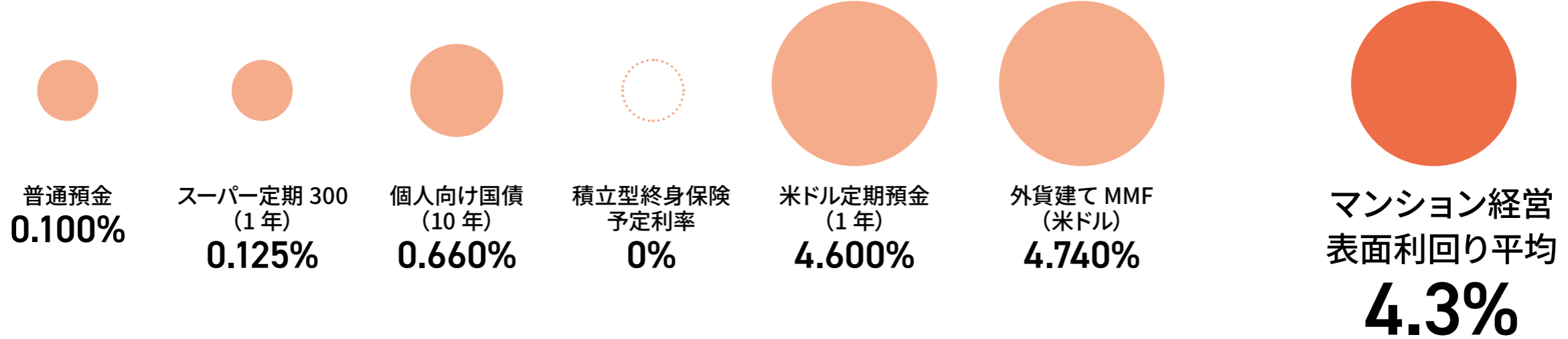
現金運用 ～安定した利回り～

日銀による低金利政策により、銀行預金ではもうほとんど増えないばかりか、インフレが少し進行しただけでも現金の実質価値が目減りし、元本割れのリスクがあります。一方、ニーズが高い1Rマンションであれば、高い利回りを維持。加えてキャピタルゲインも狙えます。また、実物資産なので株や債券のようにゼロになるようなリスクもとても小さいです。

キャピタルゲインも!



主な金融商品の利回り比較表 (年率・税引前)



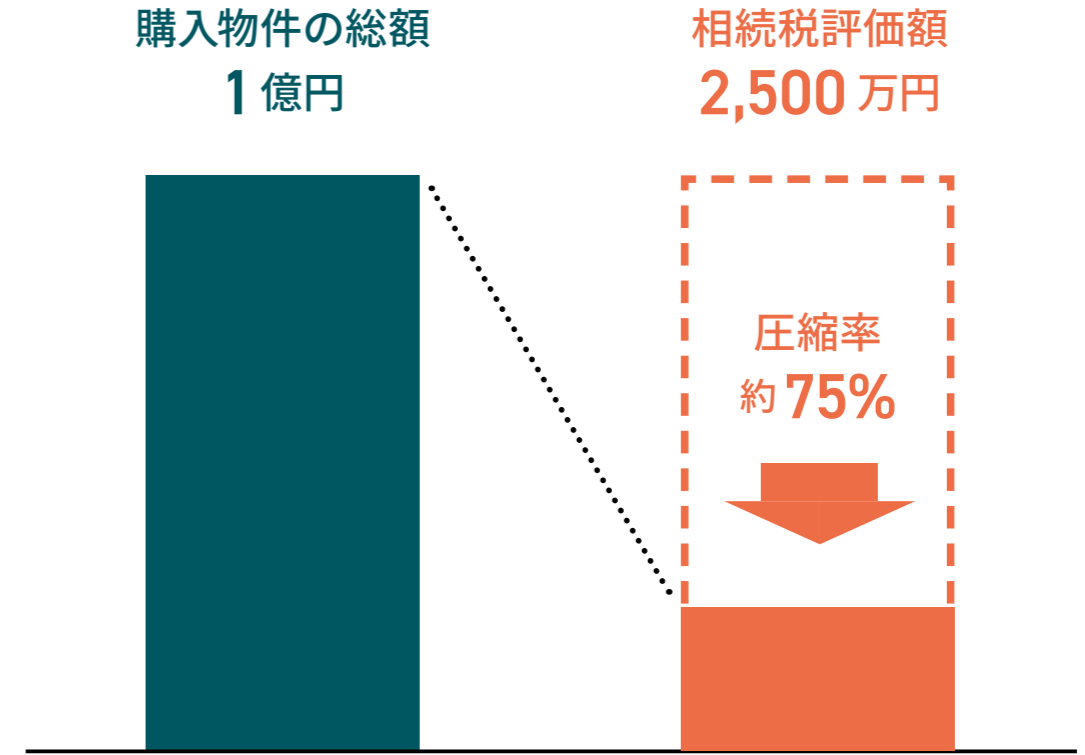
●スーパー定期 300：三井住友銀行 (2024 年 9 月現在) ●外貨建て MMF：野村證券 (2024 年 9 月現在)
 ●積立型終身保険予定利率：金融庁 (2024 年 9 月現在) ●米ドル定期預金 (1 年)：三菱 UFJ (2024 年 9 月現在)
 ●個人向け国債：財務省 (2024 年 9 月) ●マンション経営表面平均利回りは当社実績値 (2024 年 9 月現在)

相続税対策

「相続税の評価額」を 約75%圧縮※

相続税を算出する際、不動産資産は「評価額」に対して課税対象額が決まります。株式や現金に比べて圧倒的に評価額を圧縮できるので、不動産資産の占有率が増えるほど大きな効果を見込めます。相続を見据えた保有資産の見直しで、不動産投資が選ばれる最大の理由です。

※圧縮率は、弊社取扱物件の一般的な数値から算出。物件ごとに数値は増減します。



相続税における税率・控除額一覧

決定相続分に応ずる取得金額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	-
3,000万円以下	15%	50万円
5,000万円以下	20%	200万円
1億円以下	30%	700万円
2億円以下	40%	1,700万円
3億円以下	45%	2,700万円
6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

03

未公開物件ラインナップ



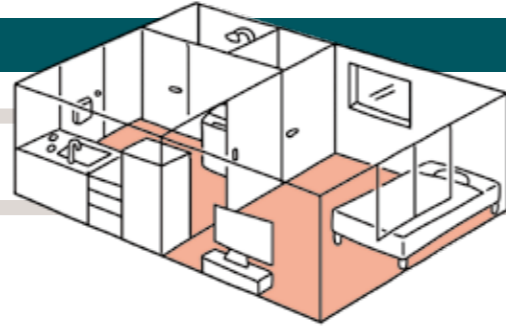
J.P. RETURNS
Joint Property Returns

幅広い物件ラインナップ

自己資金10万円から!

低価格×高利回り

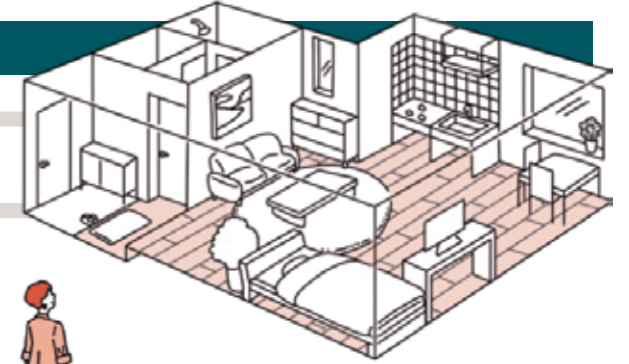
大阪・京都・神戸・福岡エリアなどの1500～2000万円以下の単身者用1Kをご紹介します。低価格、高利回りのため、不動産投資が初めての若手ビジネスパーソンに人気です。地方都市部でも再開発が積極的に行われており、賃料の上昇やキャピタルゲインなどが見込めます。



ヴィンテージ物件をバリューアップ!

デザイナーズ・リノベ

超・好立地の物件を、一室丸ごとリノベーション。機能性だけでなく経年で味の出るデザイン性を実現。デザイナーズ物件は希少なため、従来の1Kよりも空室期間が短く、入居期間も平均で約1年長い傾向があります。



収益性・安定性が魅力!

築浅×ハイスペック

単身者用ハイスペック築浅マンション。入居率・家賃とともに担保評価が高いため、初期投資ゼロのフルローンも可能です。通勤はもちろん、グルメやショッピングなどプライベートタイムを楽しむのに最適なエリアです。



売却も視野に入れやすい!

都心×ファミリー

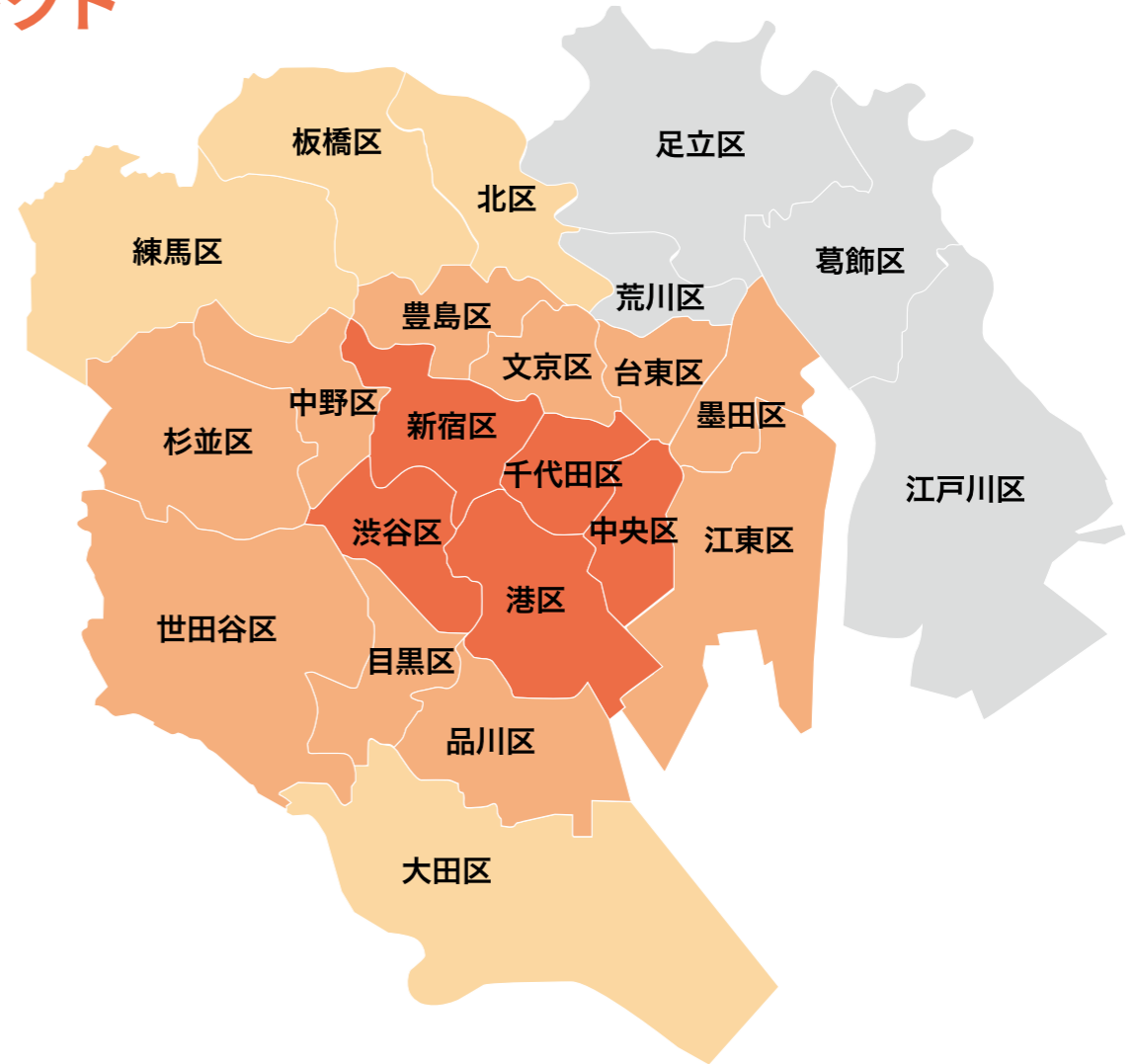
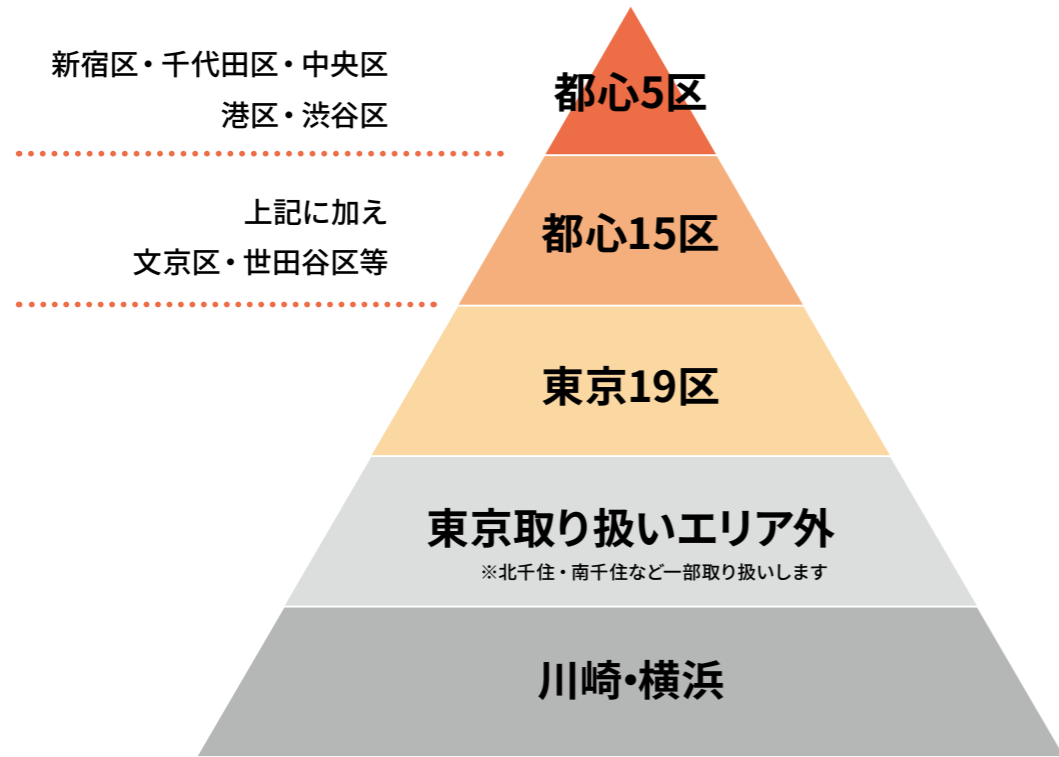
都心ファミリータイプ物件。オーナーチェンジ物件をリーズナブルな価格でご提供。最大の利点は、換金性が高く売却メリットが見やすいこと。単身者向け物件よりも、入居期間が長い特長もあります。



PROPERTY

仕入れ専門の目利きが選んだ物件①

入居率や家賃の相場が高い都心エリアから、
築年数や駅距離などの条件の良い物件をセレクト



PROPERTY

仕入れ専門の目利きが選んだ物件②

東京以外の都心部エリアも、
主要駅付近×駅近の好立地に絞ってセレクト



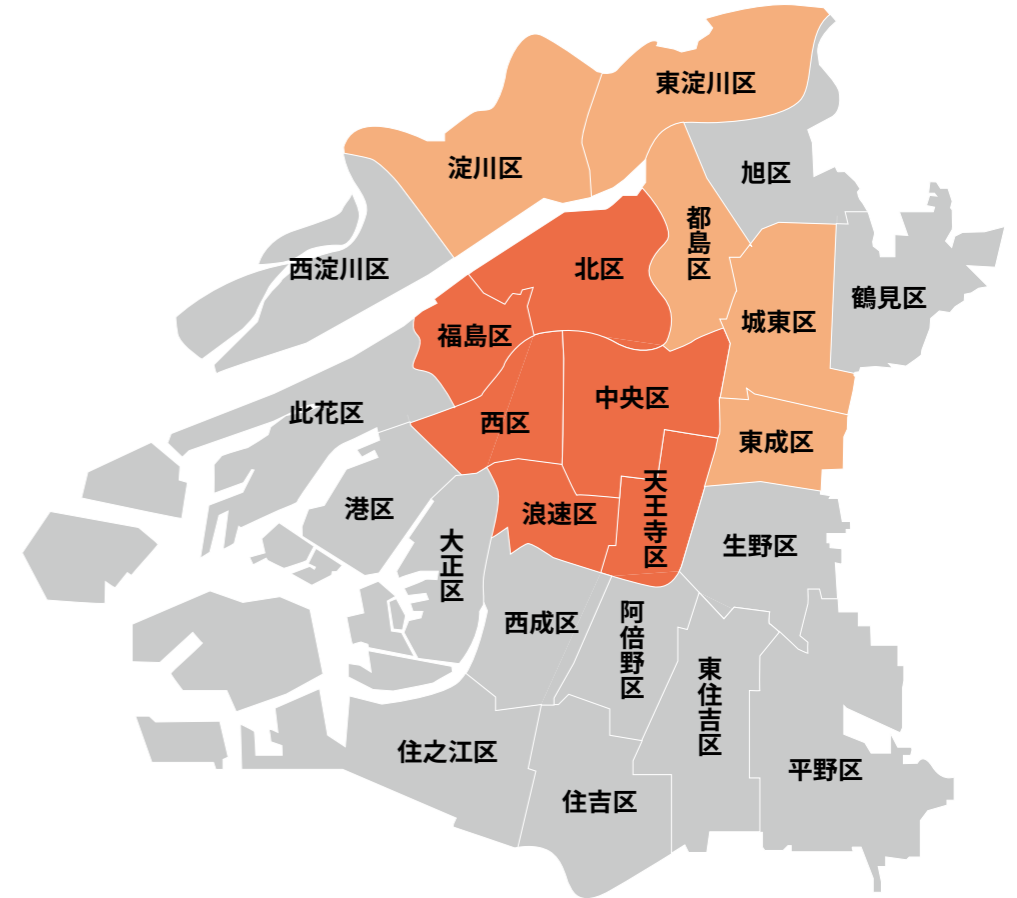
神奈川・横浜市

高稼働エリア
「横浜」「川崎」付近のみ



兵庫・神戸市

神戸市内
「元町・三宮」付近のみ



大阪・大阪市

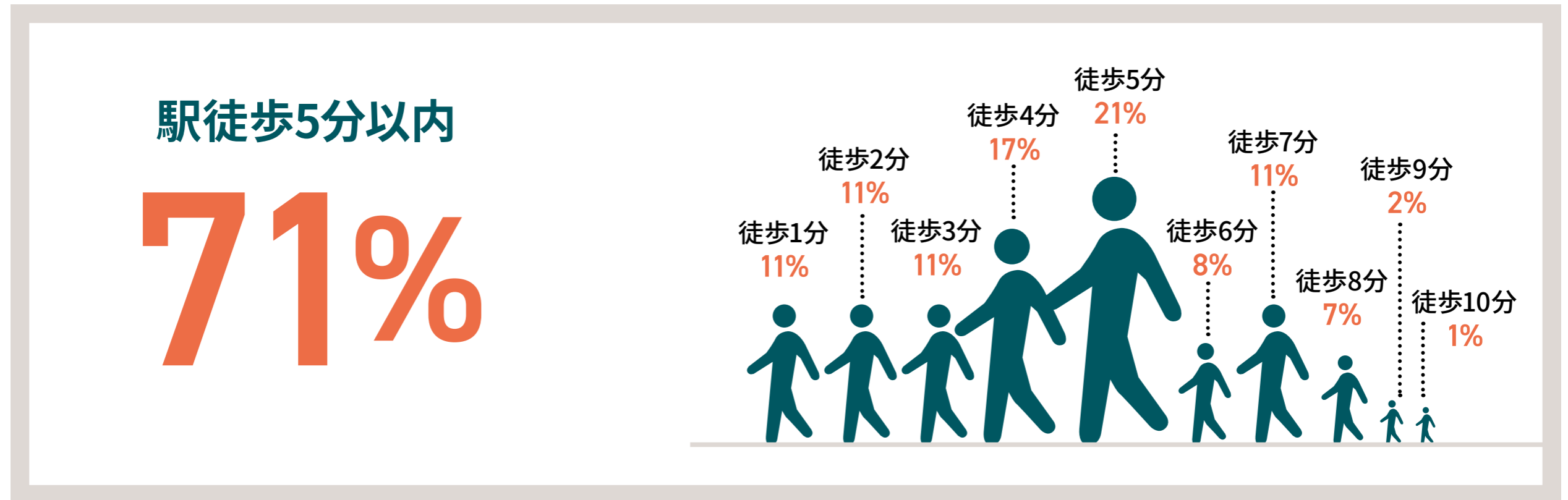
大阪市内高稼働エリア
「環状線エリア」のみ

超駅近物件を中心にラインナップ

稼働率を大きく左右する駅徒歩分数。

創業以来、徒歩 10 分以内のみラインナップし、その割合なんと 100%。

しかも、全体の 7 割以上が徒歩 5 分以内の超駅近物件。



※2024年3月現在

収益還元法とは

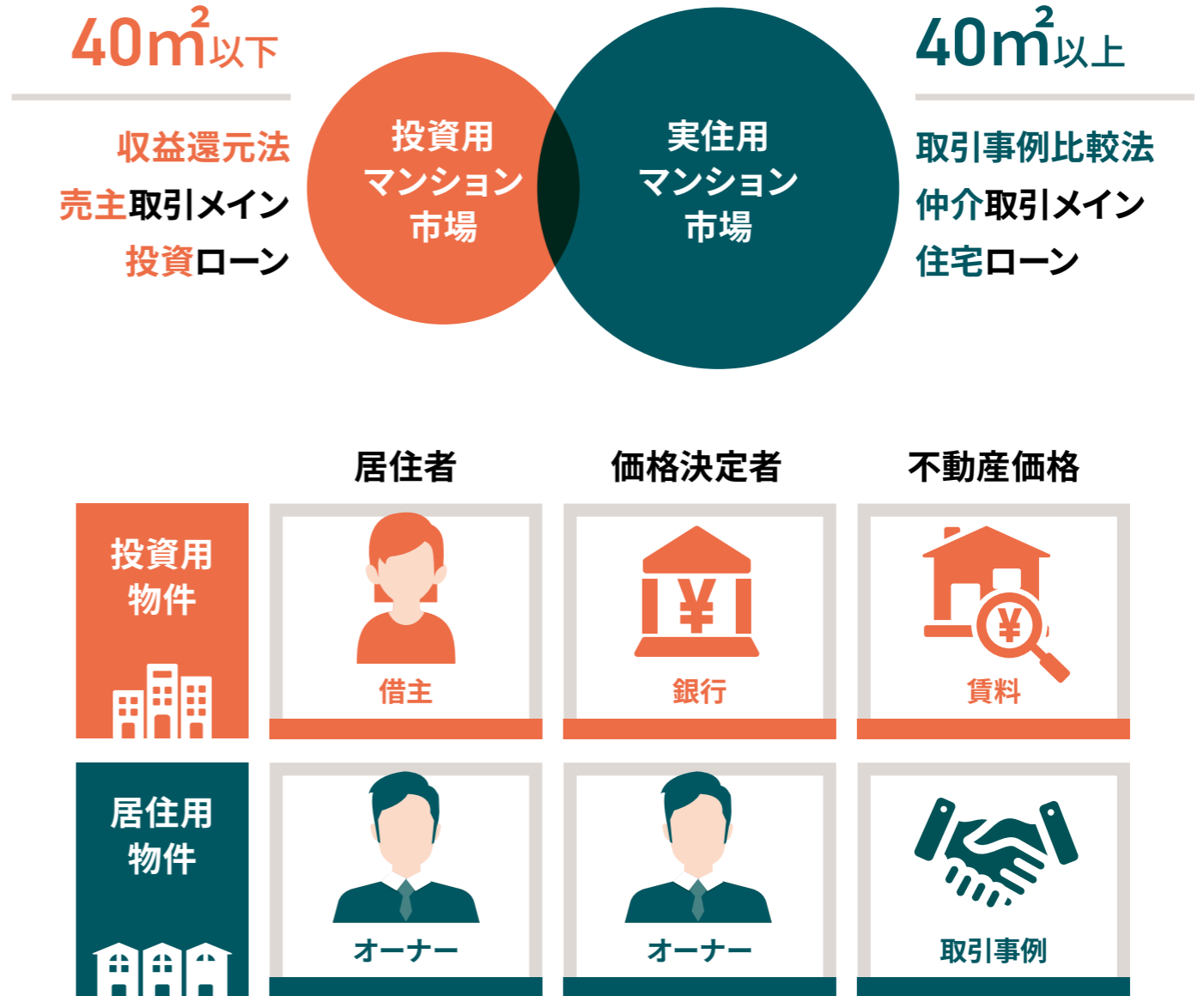
不動産には大きく分けると「投資用」と「居住用」の2種類があります。

居住用物件は、オーナー自身が居住し、価格は周辺の取引事例を参考にして算出する「取引事例比較法」を用いております。

一方、投資用（収益）物件の価格は、銀行が「収益還元法」を用いて算出する方法になります。

物件を賃貸することによって、収益をどれくらい得られるかを計算し、それを基準に価格を算出しております。

そのため、賃料が下がりづらいエリアで、不動産を所有することが重要です。



04

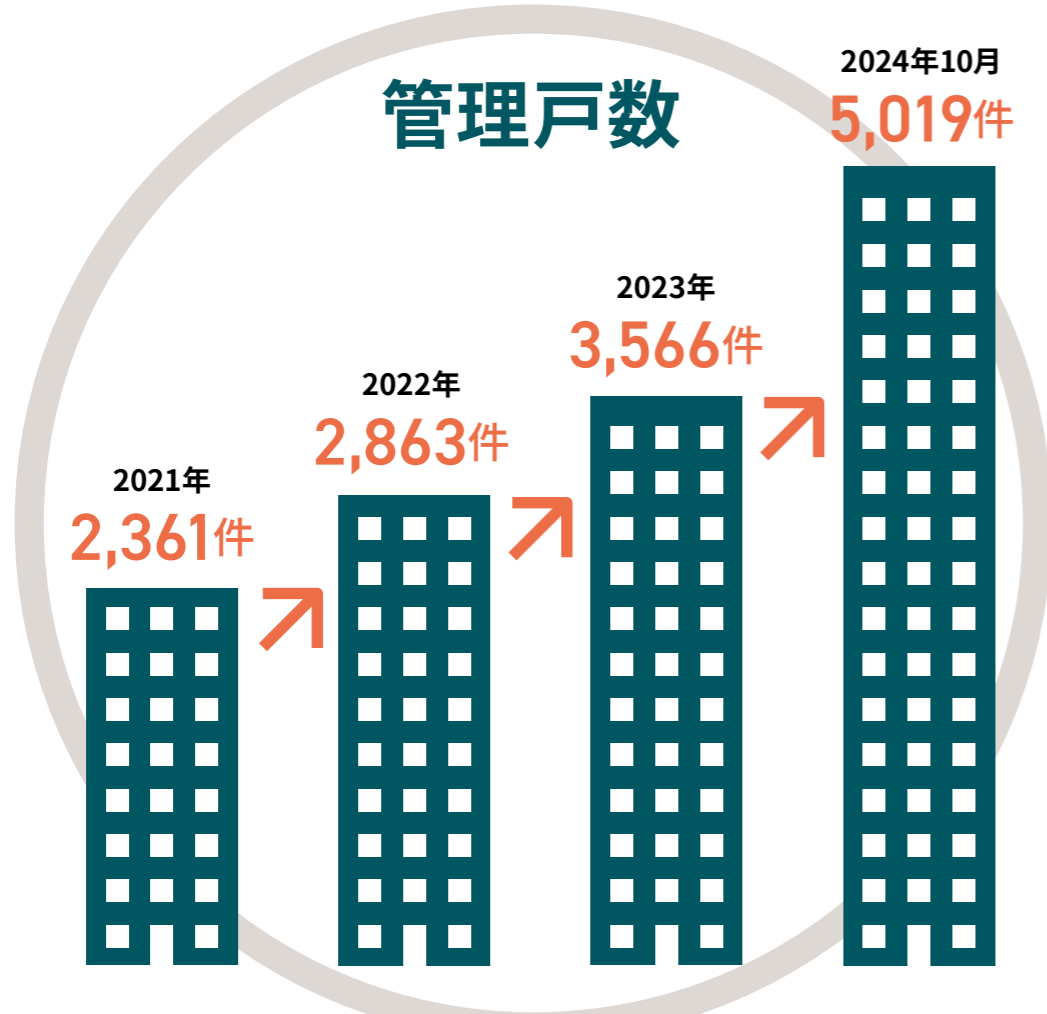
管理体制



J.P. RETURNS
Joint Property Returns

管理戸数は右肩上がりで推移

オーナー様は約 2,200 名



MANAGEMENT

入居率 99.95%を実現

取扱い物件のこだわりと幅広い販路
原状回復の工期短縮で高い入居率を実現

POINT

- ✓ 取扱い物件を都心部にこだわる
- ✓ 入居者を早期に獲得し、空室期間は平均 23 日
- ✓ 原状回復工事の工期を平均 7 営業日に短縮





入居者を早期に獲得

空室期間は平均 23 日

空室が発生しても **1,000 社以上**の

アライアンスパートナーが入居者を早期に獲得

POINT

年間約 1,000 社の仲介業者様と取引

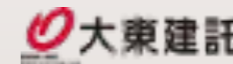
- ✓ 写真を含めた空室情報をサイト間で**共有即時紹介可能**
- ✓ 広告料・仲介手数料を**仲介業者の報酬**に



仲介業者から選ばれる案件に

MANAGEMENT

自社では
仲介を
行わない



J.P. RETURNSはここまでやる!

内見申込獲得時



仲介業者へ 全件架電営業を実施

仲介業者に入居者の反応を聞き
クロージングを実施。
募集期間のロスを防止します。

契約申込獲得時



入居予定者へ 弊社独自の事前審査^{*}を実施

入居理由や支払い能力をヒアリング。
入居キャンセル、短期解約のリスクを
抑制します。

専属体制



専属のリーシング 担当者を配置

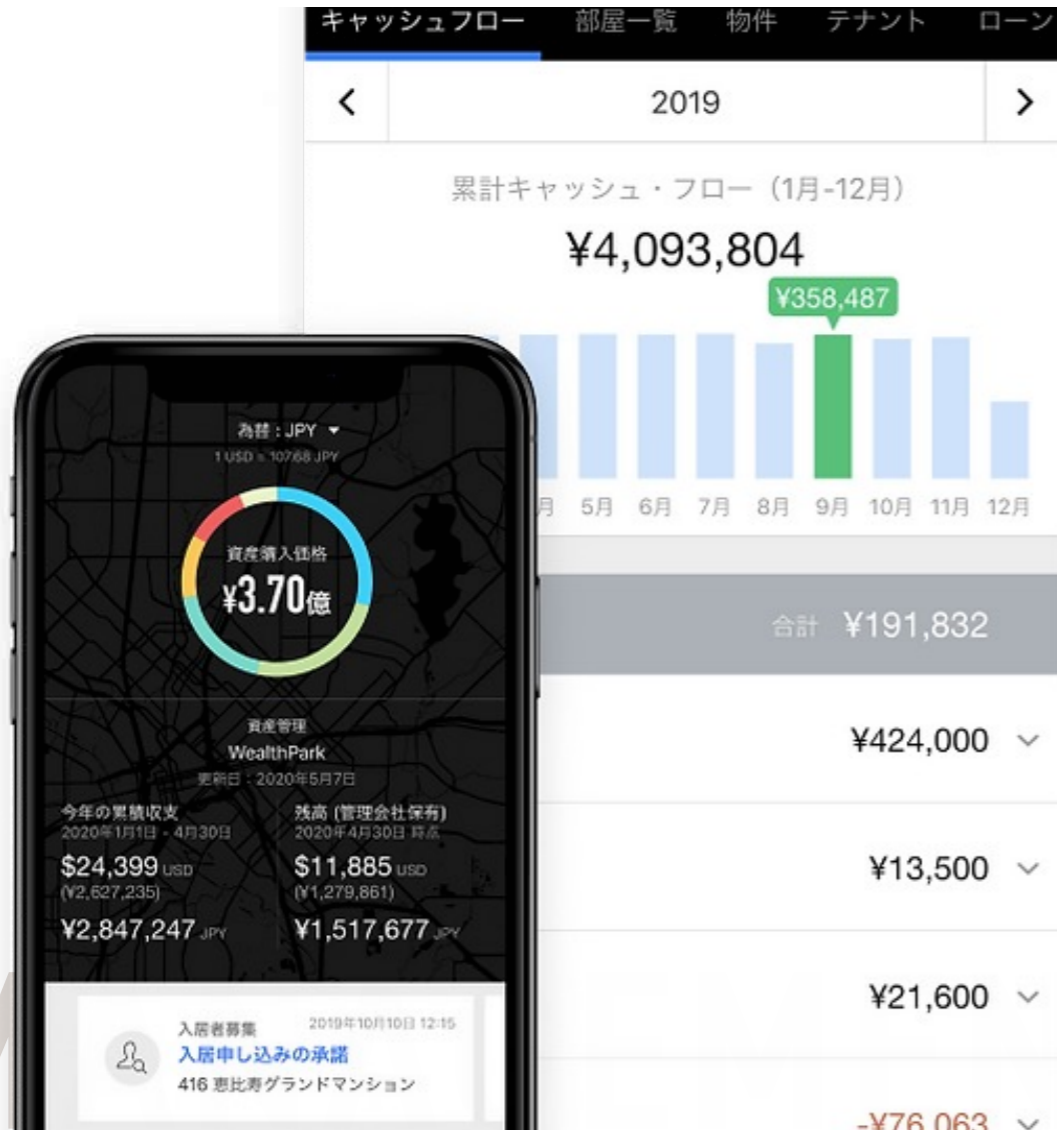
週1回、空室対策会議を実施。
反響数などの状況に応じて
適切な戦略をご提案します。

※保証会社による審査は別途実施致します。

新規入居者の獲得をトータルサポート

MANAGEMENT

オーナー様向けの コミュニケーションアプリをご提供



いつでもどこでも情報が見られる環境を
オーナー様に無料で提供

- ✓ 収支明細や入居状況をアプリで閲覧可能
- ✓ 気になった時にチャットで質問可能



大事な資産運用をチーム全体でサポート

05

管理プラン



J.P. RETURNS
Joint Property Returns

オーナー様ご自身で選べる3つのプランをご用意

PLAN 1

首都圏エリア限定！ 収支重視プラン

- ✓ 手数料：現況賃料の3%+税*
- ✓ 契約期間：2年
- ✓ 賃料の滞納保証あり
- ✓ 原状回復費用が無料
- ✓ 更新時賃料査定



※管理代行プランへの切り替え不可。
※大阪エリアの物件は適用不可。

PLAN 2

煩わしい管理はプロにお任せ！ 管理代行プラン

- ✓ 手数料：現況賃料の5%+税
- ✓ 契約期間：2年
- ✓ 賃料の滞納保証あり
- ✓ 原状回復費用が無料
- ✓ 更新料の送金あり*



※(賃料0.5か月分+消費税)を手数料として差し引いた金額を送金。
※更新料等の契約条件は物件毎に異なります。

PLAN 3

空室リスクなし！ 家賃保証プラン

- ✓ 手数料：相場賃料の10% (税込)
- ✓ 空室でも毎月の家賃を保証
- ✓ 契約期間：2年 / 5年 / 10年
- ✓ 原状回復費用が無料



+α 「設備保証」 定額制オプション

管理手数料

+2% (税別)

修繕交換費用が**0円**

※「設備保証」の対象に限る

設備保証対象

- 浴室乾燥機
- シャワーヘッド
- 混合栓
- 網戸
- 給湯器
- ウォシュレット
- パッキン
- ガラス
- 換気扇
- 水栓 (洗面台 / キッチン)
- インターホン
- 鏡
- エアコン
- コンロ (ガス / 電気)
- エアコン

※ユニットバス・洗濯機・トイレ本体・キッチン本体は保証対象外です。

※本契約は2年毎更新で、借地借家法第32条1項（借地における家賃の増減額請求）の規定により、借り上げ賃料が減額される場合があります。
本契約更新時は、周辺家賃相場や建物設備などを考慮し、借上賃料の見直しを行います。

PLAN

賃貸管理の強み

原状回復費用 無料



すべてのプランで
原状回復工事は
弊社が負担

更新時全件 賃料査定



全件査定で
相場賃料との
乖離を防止

家賃の 滞納防止



保険会社への加入促進で
家賃滞納リスクを
防止

設備保証 オプション



定率オプション加入で
急な出費を防止
設備故障を早急に解決

原状回復費用は弊社が負担



POINT

- ✓ 大きな出費となる原状回復工事は**弊社で負担** ※設備工事除く
- ✓ 原状回復工事の工期は目標を設定し、**各提携業者にリアルタイムに数値共有**
- ✓ 入居者様との退去立会を全件実施、**退去費用を確実に回収**

原状回復工事平均日数

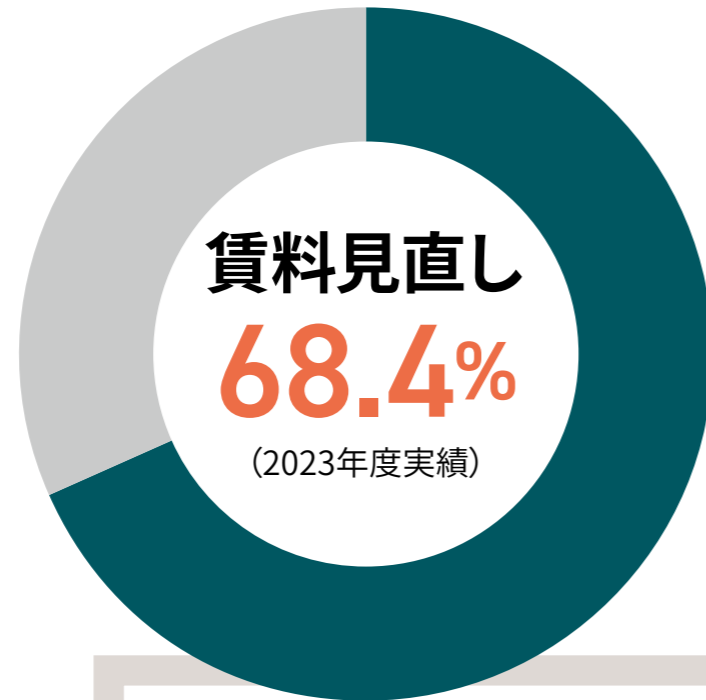
7営業日

原状回復工事の工期を平均 7 営業日に短縮することで
空室期間を最小化 (通常業界平均：15 営業日)

PLAN

平均 4,206 円の賃上げに成功 更新時の全件賃料査定を実施

毎月の更新対象案件を全件賃料査定実施。
賃料相場より低い場合に、賃上げ交渉を行います。



平均
4,206円
の賃上げに成功

賃料が
下がった
ケースは
0件

賃貸借契約の更新のタイミングで**賃料見直し**※

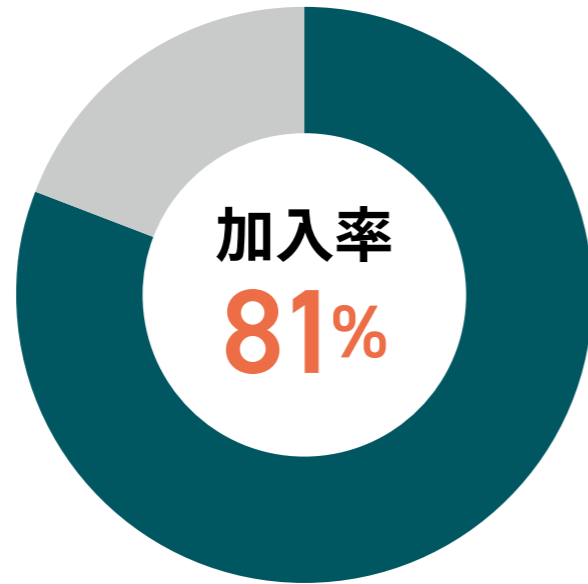
※周辺エリアの相場賃料と比較して乖離が出てきた場合に更新営業を実施。賃上げを保証するものではありません。

保証会社への加入促進による 滞納防止

保証会社への加入を促進し、**家賃滞納リスクを未然に防止**



保証会社への
加入を促進



提携保証会社



- ✓ 各保証会社とのアライアンスを組み、入居審査により**夜逃げなどのトラブルを未然に防止**
- ✓ 訪日者向け保証会社とも提携を行い**外国籍の入居者にも対応**

PLAN

急な出費を抑えるための安心サービス 「設備保証」定額制オプション

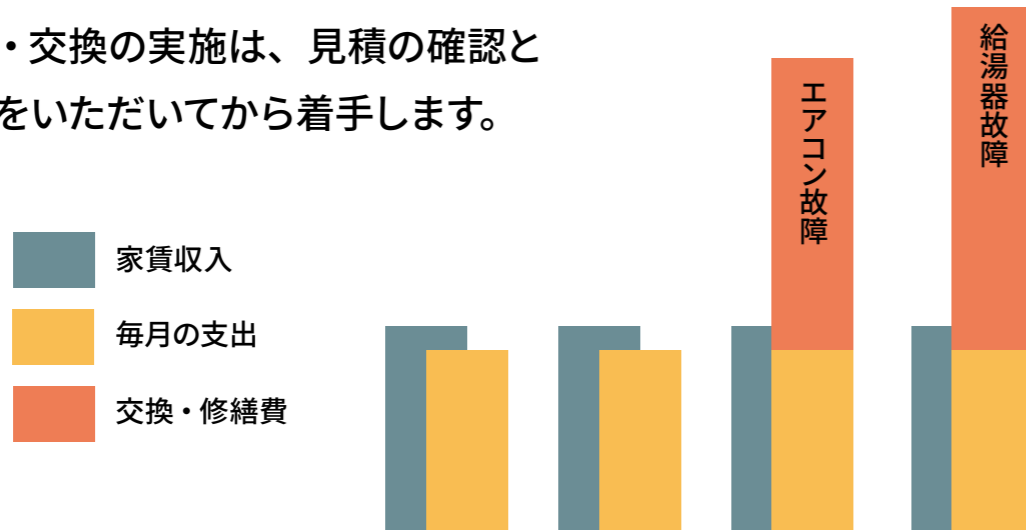


オプション費用は「賃料総額の 2% + 税」

急な出費の不安と、交換・修繕の度に発生する見積確認と承認作業の手間もなくなります。

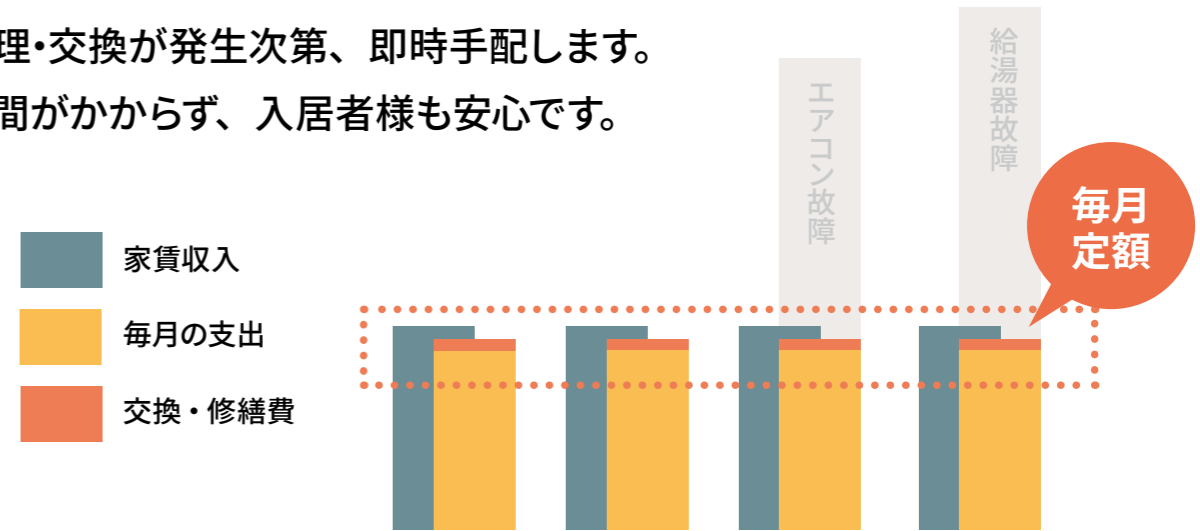
Before

- ✓ 専有部の設備が故障すると、急な出費が発生してしまいます。
- ✓ 修理・交換の実施は、見積の確認と承認をいただいてから着手します。



After

- ✓ 専有部の設備が故障しても、急な出費が発生しません。
- ✓ 修理・交換が発生次第、即時手配します。手間がかからず、入居者様も安心です。



PLAN

「設備保証」定額制オプション加入のメリット



MELIT
1

「急な出費」を減らし、
トータルコストもお得に

MELIT
2

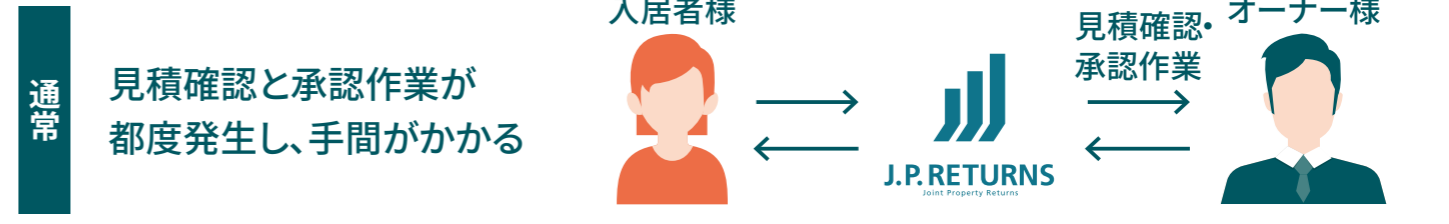
設備※の不具合を早期解決し、
オーナー様の対応負担も軽減

※ユニットバス・トイレ本体・キッチン本体・ビルトイン洗濯機本体は
保証対象外です。

通常

修理・交換費目安 (35年間) $238万円 \div 35年 \div 12ヶ月 =$

238万円 → 月々 **5,666円** (税抜)



設備保証

修理・交換費目安 (35年間) $家賃(10万円の場合) \times 2\% =$

84万円 → 月々 **2,000円** (税抜)



設備不具合を早期解決し、長期入居を促進

PLAN



06

お客様からの声

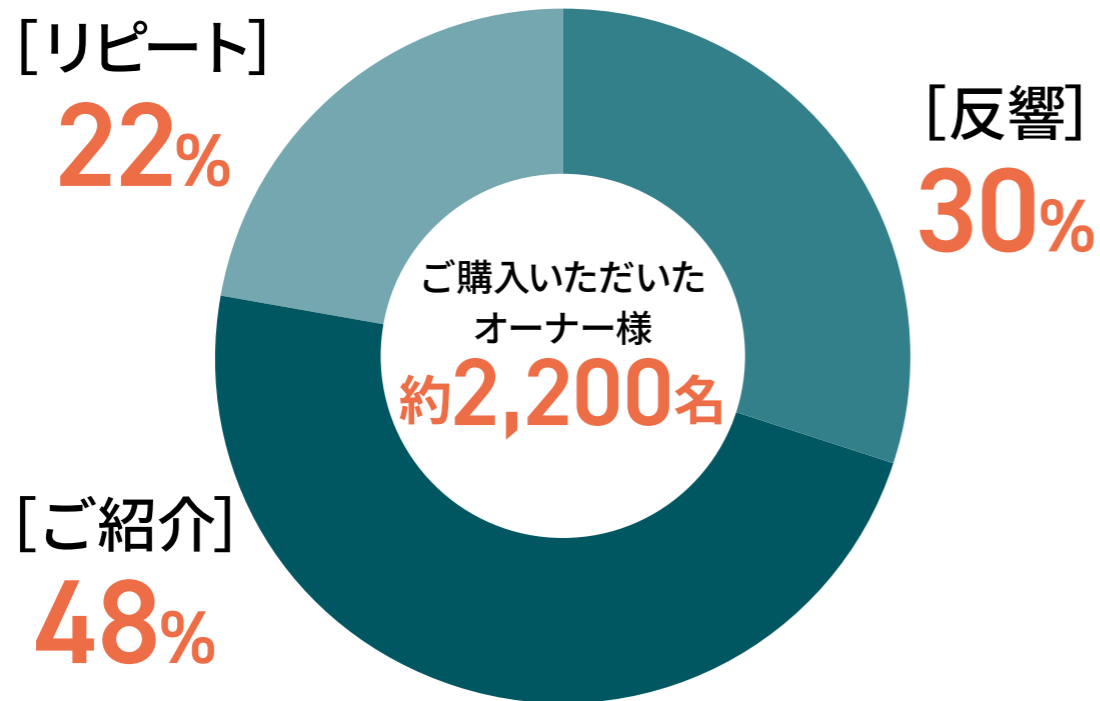


J.P. RETURNS
Joint Property Returns

ご契約いただいたオーナー様の内訳

オーナー様の 購入のきっかけ

※ 2023 年度実績



オーナー様 1 人あたりの 平均購入金額



6,113万円/人

J.P.RETURNS の Google 口コミ

★4.5の
高評価

S 5件のレビュー

★★★★★ 2週間前 新規

初めての不動産投資で知識が不足していましたが、担当者の方は非常に丁寧に説明してくれました。また、他社であまり良くない物件を購入しそうになっていた際、その理由を親身になって説明してくれて購入を未然に防いでくれた事でより一層信頼が深まりました。... もっと見る

👍 いいね

M

★★★★★ 3時間前 新規

初めての投資不動産でしたが、懇切丁寧にご教授頂きました。こちらの書類不備等にも嫌な顔をせず、スピーディな対応で非常に安心感のある取引ができました。その後の対応も非常によくして頂いて、担当のU氏との出会いは良縁でした。業界のリーディングカンパニーとして契約形態の改革にも寄与する事で自社の利益を守りつつ、オーナーへの負担も軽減できるような取組みをしている事が分かるので、これからの活動にも期待を寄せたいと思います。引き続き宜しくお願い致します。

S

★★★★★ 1日前 新規

- ・短い時間で重要な情報をわかりやすく説明いただけた
- ・4社面談する中で1番担当者の知識、理解、説明力に長けていた
- ・不動産投資のしくみの説明、リスクの説明、個別物件の良し悪しの見方もきっちり明快でした

👍 いいね



1件のレビュー

★★★★★ 1週間前 新規

初めての不動産投資で戸惑いもありましたが、丁寧に対応いただき、不安点に関しても説明をしっかりとっていただいたため、安心して契約することができました。

👍 いいね



J.P.リターンズ(株)

ウェブサイト

経路案内

保存

電話

4.5 ★★★★★ Google のクチコミ (343)

千代田区の不動産開発業者

所在施設: 丸の内 パークビルディング

所在地: 〒100-6906 東京都千代田区丸の内2丁目6-1 パークビルディング 6階

営業時間: 営業中 · 営業終了: 22:00 ▾

電話番号: 03-5962-9450

情報の修正を提案 · このビジネスのオーナーですか?

予約: jpreturns.com

プロバイダ ⓘ

質問と回答

知りたいことを質問してみましょう

質問する

📱 スマートフォンに送信

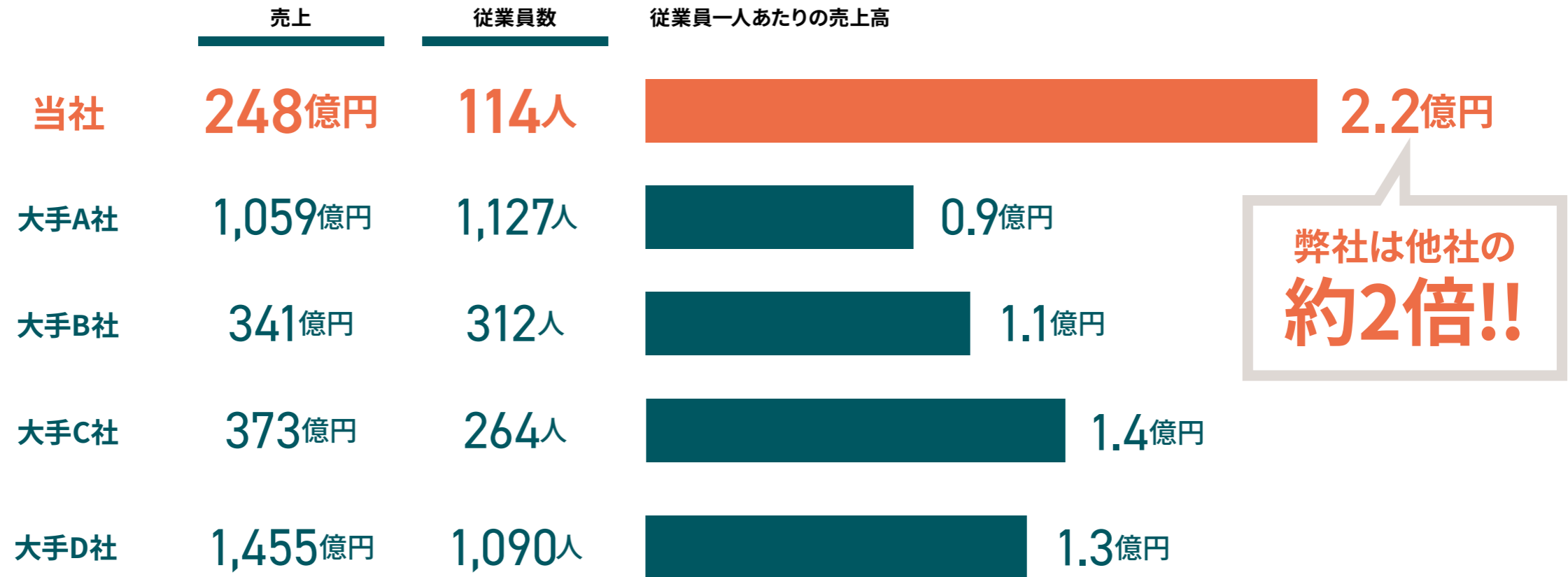
送信

VOICE



少数精鋭。だからできること

満足度の高さで、**売上の70%がリピートとご紹介**





オーナーインタビュー記事

COMING SOON!

2025年1月にUP予定です!

VOICE



07

サービスの流れ

マンションオーナーになるまで～なってから



J.P. RETURNS
Joint Property Returns

サービスの流れ

マンションオーナーになるまで



○
お電話かインターネットで
弊社にアクセス



○
WEB 面談・個別相談で
不動産投資をご案内



○
不動産投資プランの
ご提案



○
ご希望の物件を
購入申込



○
不動産投資ローンの
事前審査



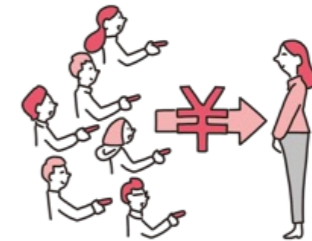
○
ご希望の物件を
売買契約



○
ローン本審査・
金銭消費貸借契約



○
家賃収入がスタート・
物件のお引き渡し



SERVICE

サービスの流れ

マンションオーナーになってから

賃貸管理業務の
代行をおまかせ



万が一の保証にも



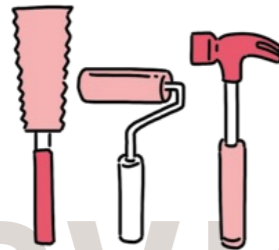
確定申告の
サポート



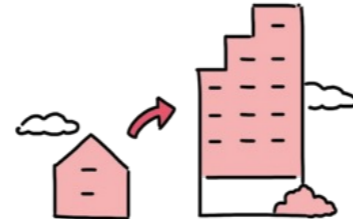
運用プランの
見直し



リノベーション・
リフォームを実施



売却・購入などの
仲介もおまかせ



あなたに寄り添い
生涯にわたって末永く



SERVICE

他社との連携サービス

弊社物件を所有いただいている間、下記のサービスを
無料またはディスカウント価格でご利用いただけます。

税理士



税務相談
確定申告サポート

FP



資産運用の相談
不動産投資の相談
(セカンドオピニオン)

不動産鑑定士



物件の適正価格を鑑定

SERVICE

ご提案可能な金融機関

お客様の状況や、その時々**にベストな条件で融資をご提案**します。



SERVICE